



## ОТЧЕТ № 81/08/19 Г

### ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817,

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816..

Период проведения оценки: 10.08.2019-28.08.2019

Действительная дата оценки: 25.08.2019

Дата составления отчета: 28.08.2019

Заказчик: ЗАО "Объединение ГЖЕЛЬ"

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«ОК Адонис»

Домодедово 2019 г.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Игорь Иосифович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 81/08/19 Г от 10 августа 2019 г. специалисты ООО «ОК Адонис» произвели определение рыночной стоимости:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817,

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 25.08.2019 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**, по состоянию на 25.08.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Полученные значения стоимости, руб. с учетом НДС	Полученные значения стоимости, руб. без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817	9 722 303	8 101 919
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816	23 296 057	19 413 381

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОК Адонис»



Глонь Е.А.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	6
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
2.1.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	8
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	8
2.3.	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.4.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
2.5.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
2.6.	ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ.....	9
2.7.	ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ .....	9
2.8.	ДАТА ОЦЕНКИ .....	9
2.9.	СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	9
2.10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	9
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
3.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
3.2.	ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	13
5.1.	ЗАКАЗЧИК.....	13
5.2.	ИСПОЛНИТЕЛЬ .....	13
5.3.	ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	13
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ .....	15
6.2.1.	Анализ достаточности информации.....	15
6.2.2.	Анализ достоверности информации.....	15
6.2.3.	Выводы.....	15
7.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	17
7.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	17
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
8.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	24
8.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	24
8.4.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДА С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	27
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА. ....	28
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29

---

<b>10.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>30</b>
10.1.	Порядок проведения оценочных услуг .....	30
10.2.	Инспекция объекта оценки.....	30
10.3.	Подходы к оценке объектов недвижимости .....	30
10.4.	Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости – объекта оценки .....	34
<b>11.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....</b>	<b>59</b>
<b>12.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>61</b>
<b>13.</b>	<b>ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>62</b>
<b>14.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....</b>	<b>63</b>

## 1.1. Основные факты и выводы

### 1.2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке 81/08/19 Г от 10 августа 2019 г. между Заказчиком Закрытое акционерное общество «Объединение ГЖЕЛЬ», в лице конкурсного управляющего Метлицкого Игоря Иосифовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу А41-17509/08 от 09.12.2010 и Определения Арбитражного суда Московской области от 28.09.2016 года по тому же делу, и Исполнителем – ООО «ОК Адонис», в лице генерального директора Глонь Екатерины Анатольевны, действующего на основании Устава.

### 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817,

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки<sup>1</sup>, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	28.08.2019 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет 81/08/19 Г
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	25.08.2019 г.
Дата проведения осмотра	12.08.2019
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации имущества должника на электронных торгах
Объекто оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.

<sup>1</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов	Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, пожарное депо
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН №77/100/074/2019-8818 от 25.04.2019 г. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости от 23.04.2019 г. Выписка из технического паспорта на здание от 15.03.2010 г. Справка БТИ о состоянии здания от 10.12.2013 г. Кадастровый паспорт №77/501/15-298551 от 18 марта 2015 г. Экспликация
Правообладатель	ЗАО «Объединение ГЖЕЛЬ» в лице конкурсного управляющего Мет-лицкого Игоря Иосифовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу А41-17509/08 от 09.12.2010 и Определения Арбитражного суда московской области от 28.09.2016 года по тому же делу
Обременения прав	Не зарегистрированы

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

#### 1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817	не применяется	8 846 241	10 598 365
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816	не применяется	21 748 065	24 844 049

Обоснование отказа от использования соответствующих подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

### 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 25.08.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Полученные значения стоимости, руб. с учетом НДС	Полученные значения стоимости, руб. без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817	9 722 303	8 101 919
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816	23 296 057	19 413 381

Результаты оценки могут быть использованы для целей реализации имущества должника на электронных торгах. Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку.

### 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

## 2. Задание на оценку

### 2.1. Объект оценки

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817,

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817,

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816.

### 2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «б. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

*Таблица 5. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки*

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «б.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

### 2.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «б». Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

### 2.4. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности

Правообладателем объекта оценки является ЗАО «Объединение ГЖЕЛЬ» в лице конкурсного управляющего Метлицкого Игоря Иосифовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу А41-17509/08 от 09.12.2010 и Определения Арбитражного суда московской области от 28.09.2016 года по тому же делу

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «б. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.



## 2.5. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки.

## 2.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Задача оценки

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоги оценки могут быть использованы для целей реализации имущества должника на электронных торгах.

## 2.7. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежат рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогичны.

Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет рыночную и стоимость.

## 2.8. Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 25.08.2019 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

## 2.9. Срок (период) проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период с 10.08.2019 г. по 28.08.2019 г.

## 2.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых

документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- В связи с тем, что дата оценки является ретроспективной, и провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, оценщиком проводится осмотр объекта оценки на местности в период проведения оценки и составления отчета об оценке лишь для ознакомления.

Перечень прочих допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке.

### **3. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

#### **3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности**

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

#### **3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено<sup>2</sup>.

2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> ФСО № 3 п. 9.

<sup>3</sup> ФСО № 7 п. 30.

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

## 5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

### 5.1. Заказчик

Таблица 6. Реквизиты Заказчика

Заказчик	<b>Закрытое акционерное общество «Объединение ГЖЕЛЬ»</b>
Реквизиты	Юридический адрес: 140155, Московская область, Раменский район, с. Ново-Харитоново, ИНН: 5040005420 КПП: 504001001 р/с: 40702810801010040069 Банк: АО АКБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва к/с: 30101810800000000126 БИК: 044525126 ОГРН: 1025005117730 Дата присвоения ОГРН: 16.05.2002 г.

### 5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ОК Адонис»
ОГРН	1155009002389
Дата присвоения ОГРН	01.06.2015 г.
Местонахождение организации	142001, Московская область, город Домодедово, микрорайон Северный, улица Северная, дом. 6, офис 375
РЕКВИЗИТЫ	ИНН 5009099191 / КПП 500901001 р/с 40702810940000009223 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525495 Тел.: 8 (495) 005-41-39 E-mail: info@okadonis.ru
Сведения о страховании ООО «ОК АДОНИС»	Полис ООО «Абсолют страхование» №022-073-002960/18. Срок действия с 25 декабря 2018 г. по 24 декабря 2019 г. Страховая сумма 300 000 000 руб. (триста миллионов) рублей

### 5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 8. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Осташова Татьяна Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой союз оценщиков» Номер по реестру 0662 от 15.11.2013
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ИП № 984788 о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости бизнеса (предприятия) от 26 сентября 2008 г. Выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №022-073-003886/18 страхования ответственности оценщика от 21.06.2018. ООО «Абсолют Страхование» Срок действия договора (срок страхования): с 12.07.2019 по 11.07.2020 Общая страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о наличии квалифицированного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №011314-1 от 24.04.2018 г. Срок действия – 3 (Три) года. Направление: оценка недвижимости.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ОК Адонис», а также сторонние специалисты не привлекались.

## **6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

*Таблица 9. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки*

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

### **6.2. Анализ достаточности и достоверности данных**

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки».

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

#### **6.2.1. Анализ достаточности информации.**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

#### **6.2.2. Анализ достоверности информации.**

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с фотоматериалом, предоставленным Заказчиком.

#### **6.2.3. Выводы**

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к

существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
  - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.



## 7. Сведения об объекте оценки

### 7.1. Характеристика местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице, представленной ниже.

Таблица 10. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново
Шоссе/км. до МКАД	Егорьевское шоссе/28
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена объектами коммерческой недвижимости
Плотность застройки	менее 70%
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Московской области	

### Краткая характеристика Московской области<sup>4</sup>

Субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа[8]. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва[9], часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область[10].

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований[11].

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области[12]. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД[13].

### Краткая характеристика Раменский район<sup>5</sup>

Упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке центральной части Московской области России.

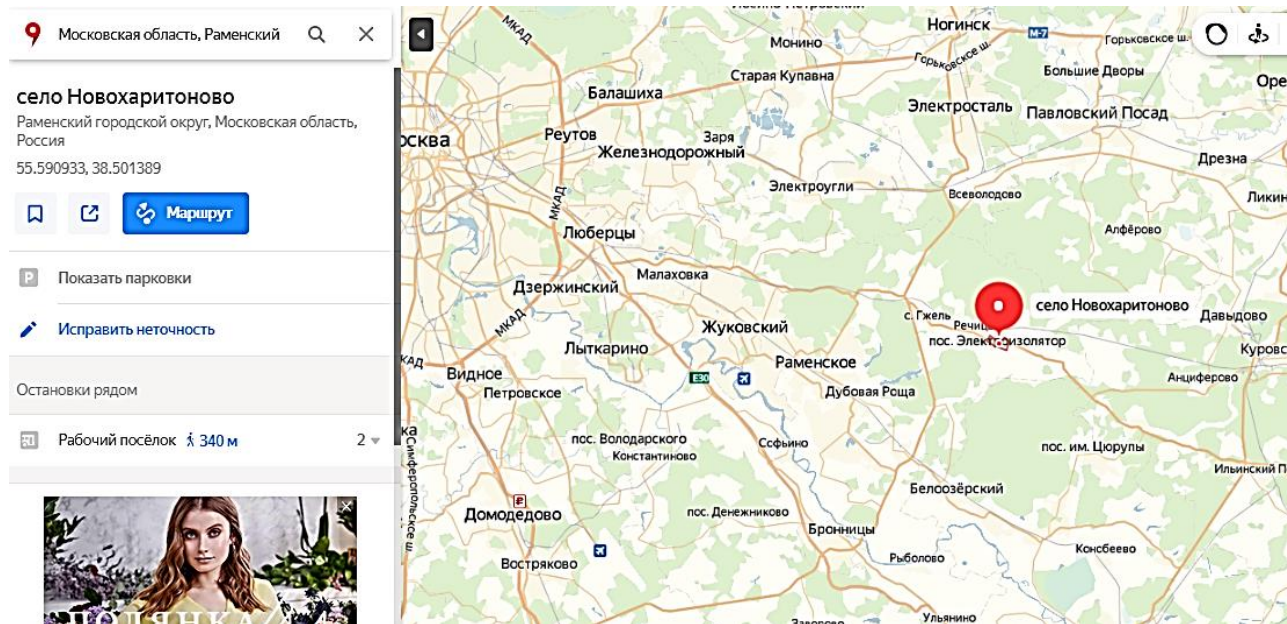
<sup>4</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

<sup>5</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Административный центр — город Раменское.

4 мая 2019 года Раменский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — Раменский городской округ городской округ [6].

28 июня 2019 года Раменский район как административно-территориальная единица области был упразднён, а вместо него была образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Раменское с административной территорией [7].



Месторасположение объекта оценки (<https://vandex.ru/maps/>)

## 7.2. Характеристика объекта оценки

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации и фотоматериала, предоставленными Заказчиком, и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 11. Характеристика объектов оценки<sup>6</sup>

Объект	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817 Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Москов-ская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816
Месторасположение	Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново
Шоосе/км до МКАД	Егорьевское шоссе/28
Вид права	Собственность
Субъект права	ЗАО «Объединение ГЖЕЛЬ» в лице конкурсного управляющего Метлицкого Игоря Иосифовича,

<sup>6</sup> Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

	действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу А41-17509/08 от 09.12.2010 и Определения Арбитражного суда московской области от 28.09.2016 года по тому же делу
Дата осмотра объекта оценки	12.08.2019
Функциональное назначение	Торговое, пожарное депо
Текущее использование	Торговое, пожарное депо
Общая площадь, м <sup>2</sup>	232,9 780,9
Этажность	1 подвальный этаж, 1
Высота потолка, м	Высота каждого этажа в среднем 2,5-4,5
Материал стен	Смешанные
Тип конструктивной системы	КС-2 <sup>7</sup>
Группа капитальности	2 <sup>8</sup>
Год постройки	Н/Д
Общая площадь здания, кв.м	Н/Д
Объем, куб.м.	Н/Д
Этажность здания	1
Общее состояние конструктивных элементов	Хорошее
Состояние отделки	Простая <sup>9</sup> Согласно СНиП 3.04.01-87 РФ различают три класса отделки: простую, улучшенную и высококачественную.
Качество отделки по шкале	Простая
Устаревание	Отсутствуют
Инженерное оборудование и благоустройства	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество
Кадастровый номер	50:23:0020455:817 50:23:0020455:816

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Не выявлены.

**Информация о текущем использовании объекта оценки**

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – нежилые помещения торгового назначения и пожарное депо

**Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Не выявлены.

<sup>7</sup> КО ИНВЕСТ «Общественные здания» на 01.01.2016 г., стр. 15

<sup>8</sup> [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=stroyworks&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651)

<sup>9</sup> <http://www.alptech.ru/jelitnaja-otdelka-pomeshhenij.html>

ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817





Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816

## **8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки**

*Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки*

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового оборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>0,8*</b>	<b>0,6*</b>	<b>1,4*</b>	<b>0,6*</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>7,2</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>	<b>4,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревобработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>-2,1</b>

Источник информации: интернет-сайт МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости Московская область (встроенные нежилые помещения) с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного использования.

## 8.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области на дату оценки

### Торговая недвижимость Московского региона

К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.

Главным трендом рынка ТЦ и ТРЦ по итогам года стало то, что иностранных брендов в 2018 году пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.

По предварительным итогам 2018 года общий объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвы составил 12,3 млн кв.м (GLA – 6,3 млн кв.м). В 2018 году было введено в эксплуатацию 269 000 кв.м (GLA – 108000 кв.м), что на 20% ниже показателя 2017 года – это рекордно низкий показатель за последние 10 лет. Аналитики Knight Frank отмечают отрицательную динамику объемов нового предложения за последние 4 года (2014 год – на 20%, 2015 год – 2%, 2016 год – 63%). Во многом это последствие кризиса 2014 года, когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объемов строительства.

Средняя площадь большинства новых объектов находится в диапазоне 10 000 – 25 000 кв.м. До конца 2020 года планируется вывести на столичный рынок порядка 57 новых торговых центров, из них порядка 85% объектов (49 проектов) соответствуют районному масштабу. Это во многом



свидетельствует о переходе рынка от формата мегамоллов к community центрам. Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 года, тогда как в более ранние 2014-2016 года средняя площадь выводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 000 кв.м.

В ряде проектов были перенесены сроки ввода, в том числе в ТЦ «Южный» (фаза II) и ТЦ Metromall – с сентября на октябрь 2018 года. Кроме того, с начала текущего года на 2019 год были смещены даты открытия 5 торговых центров: ТРЦ «Остров мечты», фаза II ТЦ «Смоленский пассаж», ТЦ «Сказка», ТЦ в составе ТПУ «Рязанская», ТЦ «Ангара». Суммарная арендопригодная площадь этих объектов составляет 118 200 кв.м (GLA) или 43% от изначально планируемого объема нового предложения в 2018 году.

По предварительным итогам 2018 года значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы не отмечено. Лишь для операторов развлекательных концепций зафиксирован рост ставки % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 14%), а также операторов детских товаров – снижение % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 9%).

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6000 – 10 000 руб. за кв.м в год, для якорных арендаторов это 1500-3000 за кв.м в год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

### **Складская недвижимость Московского региона**

К основным трендам рынка складской недвижимости Москвы и Московской области можно отнести рост объемов предложения складов (+6%), низкую вакантность (снижение на 2,8 п.п.) и исторический максимум спроса (1,6 млн кв.м).

По предварительным итогам 2018 года общий объем предложения на рынке складской недвижимости России составил около 24,9 млн кв.м, из которых 57% или 14,2 млн кв.м расположено в Московском регионе. Годовая динамика показателя в столичном регионе – +6%.

В Московском регионе, по предварительным итогам, введено в эксплуатацию около 850 000 кв.м качественных складских площадей, что на 49% выше аналогичного показателя по итогам 2017 года. При этом около 72% от общего объема введенных в эксплуатацию в этом году складов построены под заказ или с привлечением генерального подрядчика, остальные 28% – для дальнейшей сдачи в аренду.

По оценкам аналитиков Knight Frank, доля вакантных складов в Московском регионе по итогам 2018 года составила 5%, за год снизившись на 2,8 п.п., что обусловлено низким объемом спекулятивного девелопмента и высоким уровнем спроса на готовые складские комплексы. Однако аналитики прогнозируют, что по мере ввода в эксплуатацию собственных распределительных центров, ряд компаний может освободить текущие арендуемые площади, и на рынке появятся предложения в аренду крупных складских блоков.

Спрос на складскую недвижимость в Московском регионе достиг 1,6 млн кв.м (по предварительным итогам 2018 года), что является историческим максимумом. При этом следует отметить, что сделки по покупке и аренде складов в готовых зданиях занимают основной объем в структуре спроса (около 60% приходится на аренду в готовых зданиях и около 21% – на покупку). Средний размер сделки по аренде складских помещений в готовом здании по итогам 2018 года составит 9900 кв.м, что соответствует показателю 2017 года.

Как и в предыдущие годы основную долю в структуре спроса по итогам 2018 года сформировали розничные сети (за исключением 2017 года, когда наибольшую долю в структуре спроса сформировал сегмент online торговли, в котором были заключены 2 крупных сделки: подписание договоров на строительство собственных распределительных центров компаниями «Утконос» и Wildberries площадью около 71 000 кв.м и 145 000 кв.м соответственно). В прошедшем году розничные сети как заключали договоры на строительство собственных распределительных центров, так и покупали/арендовали готовые складские комплексы с целью обслуживания offline- и online-каналов продаж. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали подписание договора между DIY ритейлером Lego Merlin и компанией PNK Group на строительство собственного распределительного центра в логистическом парке «Белый Раст» площадью более 140 000 кв.м, подписание компанией «Детский Мир» договора на строительство собственно складского комплекса в рамках «PNK Парка Бекасова» площадью более 60 000 кв.м, аренда розничным ритейлером «Вкус Вилл» склада «Дикси» площадью более 50 000 кв.м и т.д.

Второе место в структуре спроса по предварительным итогам 2018 года занял сегмент компаний-производителей. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали аренда производителем строительных материалов Rockwool около 26 000 кв.м в Ногинске, заключение договора на строительство компаниями «А Плюс Девелопмент» и Rail Pro производственно-складского комплекса для концерна Asahi Glass Co., Ltd (AGC) (крупнейшего мирового производителя стекла) площадью более 20 000 кв.м. На третьем месте в структуре спроса сегмент логистических операторов, доля которого составила около 14%, или 204 000 кв.м. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда компанией ID Logistics около 37 000 кв.м в «PNK Парке Валищево».

*Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/1304#warehouse-moscow>*

#### **8.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Корректировки по ценообразующим факторам будут вводиться, если будут выявлены различия по следующим факторам:

- объем передаваемых прав.
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- этажность;
- наличие дополнительных улучшений;
- общая площадь;
- назначение;
- физическое состояние здания;
- состояние внутренней отделки
- расположение отдельного входа
- расположение относительно красной линии

Диапазон от 0-30%. Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, 2018 г.

**8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренда с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект**

Адрес	Площадь	Назначение	Стоимость 1 кв.м.	Источник
Московская область. Раменский район	81	Торговые	44 666	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	3003,9	Торговые	30 831	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	217,3	Торговые	45 559	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/">https://ramenskoye.cian.ru/</a>
Московская область. Раменский район	35	ПСН	22 000	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	48	ПСН	98 800	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	15	Складское	25 100	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	85	Производственное	25 900	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость встроенных нежилых помещений, по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 22 000 до 98 800 руб./м<sup>2</sup>.

Адрес	Площадь	Назначение	Стоимость 1 кв.м. (аренда)	Источник
Московская область. Раменский район	20	Торговые	9 000	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	480	Торговые	9 600	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	100	Торговые	7 200	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

Адрес	Площадь	Назначение	Стоимость 1 кв.м. (аренда)	Источник
Московская область. Раменский район	35	ПСН	11 000	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	48	ПСН	3 800	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	15	Складское	4 900	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>
Московская область. Раменский район	85	Производственное	5 100	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

Анализируя данные о величинах арендной ставки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что арендная ставка коммерческой недвижимости под торговые помещения по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 3800 руб. кв.м. до 11 000 руб. кв.м.

#### **8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

Анализируя данные о величинах арендной ставки в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что арендная ставка коммерческой недвижимости под торговые помещения по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 3800 руб. кв.м. до 11 000 руб. кв.м.

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость встроенных нежилых помещений, по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 22 000 до 98 800 руб./м<sup>2</sup>.

---

## 9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Встроенные нежилые помещения используются как торговые, пожарное депо.

## **10. Определение стоимости объекта оценки**

### **10.1. Порядок проведения оценочных услуг**

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### **10.2. Инспекция объекта оценки**

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

### **10.3. Подходы к оценке объектов недвижимости**

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

---

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

5) вид использования и (или) зонирование;

6) местоположение объекта;

7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;



10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

### Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### 10.4. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости – объекта оценки

#### Затратный подход

Рассчитывается единый Объект без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CY_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$
$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - Y_{ФУН}) \times (1 - Y_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость единого объекта;

СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

**Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Рынок Московского региона очень хорошо развит. На основании ФСО 7 пункт в. затратный подход не применяется.**

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости единого объекта, основанных на сравнении единого объекта с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;

- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого единого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости единого объекта при подстановке в модель его характеристик.

**Метод сравнения продаж** базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении единого объекта с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что единый объект является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

**Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки. (метод сравнения продаж). Достаточная развитость данного рынка.**

#### Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости единого объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования единого объекта

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

**Метод прямой капитализации** применяется в случаях, когда мы имеем дело со стабильным денежным потоком в течение неограниченного периода времени. Метод капитализации нормой отдачи учитывает изменяющиеся доходы и расходы в прогнозируемый период эксплуатации.

**Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации. Период за который берется доход – 1 год.**

## Сравнительный подход

### Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

### Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

**Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны нежилые помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, Раменский район.**

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в Таблице настоящего отчета.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых зданий, аналогичных единому объекту. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Объект оценки относится к сегменту встроенные нежилые помещения торгового назначения. Объекты аналоги так же являются встроенные нежилые помещения торгового назначения. Аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект.

В объявлениях нет всей необходимой информации. Оценщик сам искал всю необходимую информацию. Вся недостающая информация была получена по телефону с собственником.

Таблица 12. Характеристика объектов аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата продажи	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Наименование	Встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	Торговые	Торговые	Торговые
Местонахождение	Московская область, Раменский городской округ, Залинейный, Высоковольная ул., 22	Московская область, Раменский район, Донинское шоссе, д. 40	Московская область, Раменский район, Полушкино д, Шоссейная ул
Общая площадь, м <sup>2</sup>	81,0	3 003,9	217,3
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет
Коммуникационное обеспечение	Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электричество
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Без отделки	Стандарт	Стандарт
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения, руб. с учетом НДС	3 617 946	92 613 925	9 900 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	44 666	30 831	45 559
Источник информации	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187807433/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187807433/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-ramenskoe-1697547245">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-ramenskoe-1697547245</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-ramenskoe-264420555">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-ramenskoe-264420555</a>

Источник: Анализ Рынка

### Введение и обоснование корректировок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам применяются следующие корректировки: объем передаваемых прав;

- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- наличие дополнительных улучшений;
- общая площадь;
- назначение;
- физическое состояние здания;
- состояние внутренней отделки

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 м<sup>2</sup>аналога (в руб./м<sup>2</sup>).

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

---

*Корректировки по первой группе элементов сравнения*

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

**Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между объектом оценки и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на здание для объектов-аналогов и объекта оценки входит право собственности.

**Корректировка на финансовые условия**

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

**Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на дату оценки/дату предложения**

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка по данному фактору не применяется, так как дата оценки и дата продажи сопоставимы.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

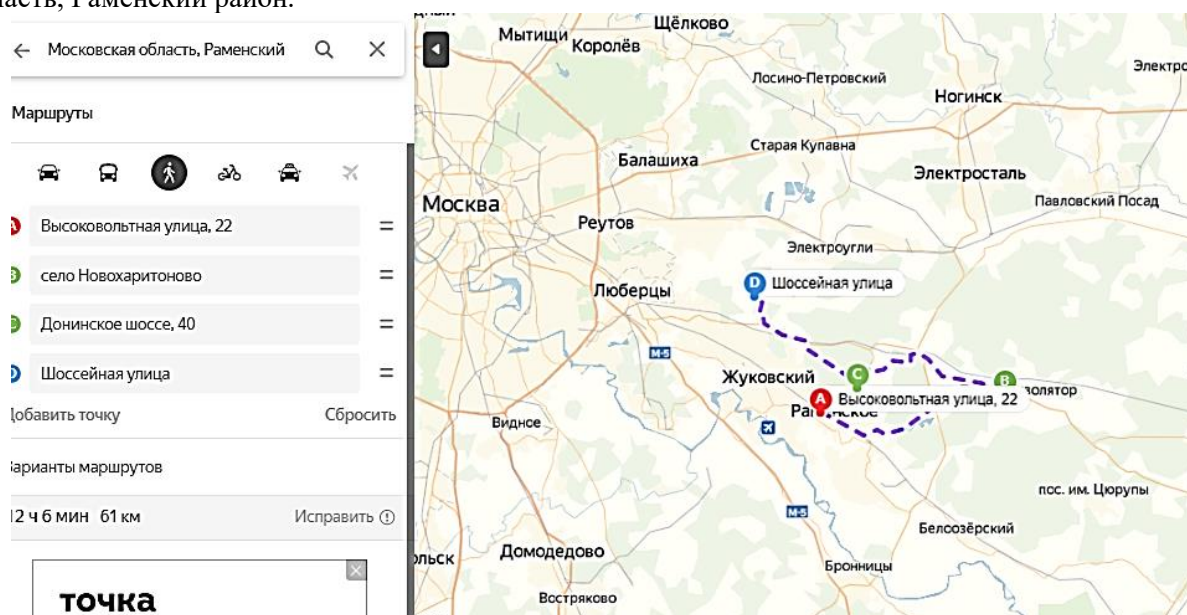
В рамках настоящего Отчета корректировка на торг равна 10,3%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.279

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

#### Корректировка на местоположение

Корректировка не применяется, объект оценки и объекты аналоги находятся в Московской область, Раменский район.



#### Наличие дополнительных улучшений

Корректировка по данному фактору не применялась, так как у объекта оценки и у объектов-аналогов отсутствуют дополнительные улучшения.

#### Корректировка на общую площадь

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.183

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Применяется корректировка к 1 кв.м. объектам аналогам №1,2 в размере -11%,+32% (магазин)  
Применяется корректировка к 1 кв.м. объектам аналогам в размере -23%,+14%,-13% (пожарное депо)

#### Физическое состояние здания

Физическое состояние здания у объекта оценки хорошее, так же, как и у объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не применялась.

#### Корректировка на уровень отделки и техническое состояние

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.244

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Применяется корректировка к 1 кв.м. объекту аналогу №1 в размере +27%

#### Тип объекта

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.279

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Применяется корректировка к 1 кв.м. объектам аналогам №2,3 в размере -11%



**Назначение**

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvzhimosti/1680-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2019-goda>

15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,54	2,86	2,14
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,61	2,98	2,23
17	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,65	3,06	2,29
18	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,10	3,89	2,91
19	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,72	3,19	2,39
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	2,11	1,67
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,05	1,71	1,35
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	1,72	3,19	2,39

\* если фактическое число зданий, помещений не соответствует целевому назначению, то назначение определяется по фактическому

Пожарное депо принимается корректировка к объектам аналогам в размере -15% (1,3/1,54)

**Веса объектов-аналогов**

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

**Итоговый расчет стоимости единого объекта методом сравнительного анализа продаж**

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж с учетом вышеописанных корректировок представлены в таблице ниже.

**Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода помещений под магазин

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, на обеспеченность%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Дата продажи/Дата выставления на торги	25.08.2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Корректировка, %		0,000	0,000	0,000
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		<b>-10,3</b>	<b>-10,3</b>	<b>-10,3</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	27 655	40 866
Местоположение	Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин	Московская область, Раменский городской округ, Залинейный, Высоковольная ул., 22	Московская область, Раменский район, Донинское шоссе, д. 40	Московская область, Раменский район, Полушкино д, Шоссейная ул
Корректировка, %		0,000	0,000	0,000
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	27 655	40 866
Наименование	Встроенные помещения	Встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,000	<b>-11,0</b>	<b>-11,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	24 613	36 371
Наличие дополнительных улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	24 613	36 371
Общая площадь, помещения м <sup>2</sup>	232,9	81,0	3 003,9	217,3
Корректировка, %		<b>-11,0</b>	<b>32,0</b>	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 658	32 489	36 371
Назначение	Торговые	Торговые	Торговые	Торговые
Корректировка, %		0	0	0,000
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 658	32 489	36 371
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		35 658	32 489	36 371
Уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>		<b>27,0</b>	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 286	32 489	36 371

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество поправок		3	3	2
Коэффициент вариации	17,24%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.		
Весовые коэффициенты, %		0,313	0,313	0,375
<b>Рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>37 983</b>		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>8 846 241</b>		

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода помещений под пожарное депо

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, на обеспеченность%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Дата продажи/Дата выставления на торги	25.08.2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Корректировка, %		0,000	0,000	0,000
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 666	30 831	45 559
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		<b>-10,3</b>	<b>-10,3</b>	<b>-10,3</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	27 655	40 866
Местоположение	Московская область, Раменский	Московская область, Раменский	Московская область, Раменский	Московская область,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо	городской округ, Залинейный, Высоковольтная ул., 22	район, Донинское шоссе, д. 40	Раменский район, Полушкино д, Шосейная ул
Корректировка, %		0,000	0,000	0,000
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	27 655	40 866
Наименование	Встроенные помещения	Встроенные помещения	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0,000	<b>-11,0</b>	<b>-11,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	24 613	36 371
Наличие дополнительных улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 065	24 613	36 371
Общая площадь, помещения м <sup>2</sup>	780,9	81,0	3 003,9	217,3
Корректировка, %		<b>-23,0</b>	<b>14,0</b>	<b>-13,0</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 850	28 059	31 643
Назначение	Пожарное депо	Торговые	Торговые	Торговые
Корректировка, %		<b>-15,5</b>	<b>-15,5</b>	<b>-15,5</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 068	23 710	26 738
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		26 068	23 710	26 738
Уровень отделки	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>		<b>27,0</b>	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 106	23 710	26 738
Количество поправок		4	4	4
Коэффициент вариации	17,22%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.</p>		
Весовые коэффициенты, %		0,333	0,333	0,334

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.		27 850		
Рыночная стоимость, руб.		21 748 065		

*Источник: Расчеты Оценщика*

### Доходный подход. Методология оценки

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

$PC$  – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$  – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

$k$  – коэффициент капитализации.

*Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:*

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

## Применение доходного подхода - метод прямой капитализации

### Определение ставки арендной платы

#### Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и единого объекта. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

**В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости Московской области, Раменский район отбора аналогов, наиболее сопоставимых с единым объектом, после проверки достоверности информации, оценщик остановился на 3-х объектах-аналогах, торговые помещения.**

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице. Оценщик исходил из предположения, что величина арендной ставки относится к единице общей площади.

Единица измерения – руб./м<sup>2</sup>/год.

**Объект оценки к сегменту торговых помещений. В аренду сдаются встроенные торговые помещения. Объекты аналоги так же являются встроенными торговыми помещениями. Аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект.**

#### **Характеристика объектов аналогов**

Таблица 14. Характеристика объектов аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	авг.19	авг.19	авг.19
Передаваемые права на объект	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение помещений	Торговые	Торговые	Торговые
Местонахождение	Московская область, Раменский район, ул.Космонавтов, д.1	Московская область, Раменский район, ул. Народная, д.21	Московская область, Раменский район, ул. Михалевича, 68
Общая площадь, м <sup>2</sup>	20,0	480,0	100,0
Коммуникационное обеспечение	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup> /год	<b>9 000</b>	<b>9 600</b>	<b>7 200</b>
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-1428832718">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-1428832718</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-196538615">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-196538615</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-201586069">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-201586069</a>

Источник: Анализ рынка

#### **Введение и обоснование корректировок**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- назначение;
- структура арендной платы;
- тип объекта;
- состояние внутренней отделки

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 м<sup>2</sup> аналога (в руб./м<sup>2</sup> в год.)

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщиков.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на помещения для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право аренды.

#### **Корректировка на финансовые условия**

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств арендаторов. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

#### **Корректировка на условия аренды**

Условия аренды объектов-аналогов типичны, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендодателями и арендаторами не было никаких особых отношений, объекты не сдавались в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на дату оценки/дату предложения**

Корректировка не применяется. Дата объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на аренду.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

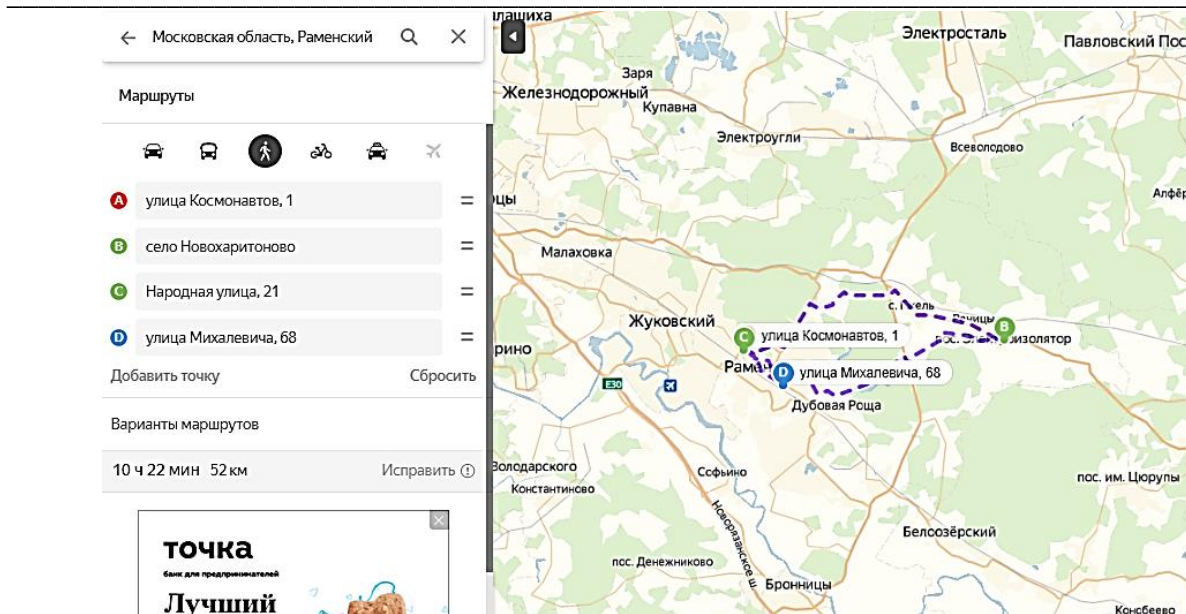
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.279. Торг – 9,2%

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

#### **Корректировка на местоположение**

Корректировка не применялась, объект оценки и объекты аналоги находятся в Московской области, Раменский район.





**Корректировка на общую площадь**

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость,

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	

Применяется корректировка к 1 кв.м. объектам аналогам в размере -13%,+8%,-9% (магазин)  
 Применяется корректировка к 1 кв.м. объектам аналогам в размере -25%,-7%,-22% (пожарное депо)

**Структура арендной ставки.**

Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей

**Тип объекта**

Корректировка по данному фактору не применяется, помещения встроенные.

**Корректировка на уровень отделки**

Корректировка не применяется, у объекта оценки и объектов аналогов отделка простая.

**Физическое состояние здания**

Корректировка по данному фактору не применяется, так как физическое состояние зданий хорошее

**Назначение**

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1680-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2019-goda>

15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,54	2,86	2,14
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,61	2,98	2,23
17	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,65	3,06	2,29
18	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,10	3,89	2,91
19	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,72	3,19	2,39
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	2,11	1,67
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,05	1,71	1,35
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	1,72	3,19	2,39

\* если фактическое использование здания, помещения не соответствует целевому назначению, то назначение определяется по фактическому

Пожарное депо принимается корректировка к объектам аналогам в размере -15% (1,3/1,54)

### Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### Итоговый расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Результаты расчета аренды рыночной стоимости помещений методом сравнительного анализа продаж с учетом вышеописанных корректировок представлены в таблице ниже

### Расчет рыночной стоимости аренды помещений в рамках доходного подхода

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода магазина

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. за 1 м <sup>2</sup> в год		9 000	9 600	7 200
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Дата выставления на торги	25.08.2019	01.08.2019	01.08.2019	01.08.2019
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		<b>-9,2</b>	<b>-9,2</b>	<b>-9,2</b>
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		8 172	8 717	6 538
Местоположение	Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин	Московская область, Раменский район, ул.Космонавтов, д.1	Московская область, Раменский район, ул. Народная, д.21	Московская область, Раменский район, ул. Михалевича, 68
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		8 172	8 717	6 538
Площадь общая, м <sup>2</sup>	232,90	20,0	480,0	100,0
Корректировка, %		<b>-13</b>	<b>8</b>	<b>-9</b>
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		7 110	9 414	5 950
Назначение	Торговые	Торговые	Торговые	Торговые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		7 110	9 414	5 950
Структура арендной ставки	Эксплуатационные расходы	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		7 110	9 414	5 950
Тип объекта (встроенное помещение и отдельно стоящее здание)	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 110	9 414	5 950
Состояние отделки	Простая	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		7 110	9 414	5 950
Количество поправок		2	2	2
Коэффициент вариации	23,54%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. .		
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,34
<b>Ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год</b>		<b>7 476</b>		

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода пожарное депо

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб. за 1 м <sup>2</sup> в год		9 000	9 600	7 200
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Дата выставления на торги	25.08.2019	01.08.2019	01.08.2019	01.08.2019
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	9 600	7 200
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		<b>-9,2</b>	<b>-9,2</b>	<b>-9,2</b>

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		8 172	8 717	6 538
Местоположение	Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо	Московская область, Раменский район, ул.Космонавтов, д.1	Московская область, Раменский район, ул. Народная, д.21	Московская область, Раменский район, ул. Михалевича, 68
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		8 172	8 717	6 538
Площадь общая, м <sup>2</sup>	780,90	20,0	480,0	100,0
Корректировка, %		-25	-7	-22
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		6 129	8 107	5 100
Назначение	Пожарное депо	Торговые	Торговые	Торговые
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		5 179	6 850	4 310
Структура арендной ставки	Эксплуатационные расходы	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей	Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных платежей
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		5 179	6 850	4 310
Тип объекта (встроенное помещение и отдельно стоящее здание)	Встроенные помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 179	6 850	4 310
Состояние отделки	Простая	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		5 179	6 850	4 310
Количество поправок		3	3	3
Коэффициент вариации	23,70%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности		

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. .		
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,34
Ставка аренды, руб./м2/год		5 435		

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

*ПВД* – потенциальный валовый доход, руб.;

*S* – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

*A* – размер арендной ставки, руб./год/м<sup>2</sup>.

Расчет величины ПВД для объекта оценки представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Среднерыночная величина процента недозагрузки помещений была взята из Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.35

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Процент недозагрузки равен 12,1%.

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2017 г. Производственно-складская недвижимость, стр.32

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Процент недозагрузки равен 13,3%.

Расчет величины ДВД для объекта оценки представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

#### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

*К условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

*К условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

*К расходам на замещение* относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.49

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Таким образом, операционные расходы составляют 17,9%.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2017 г. Производственно-складская недвижимость, стр.70

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высокотренассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Таким образом, операционные расходы составляют 15,3%.

Расчет величины операционных расходов для объекта оценки представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

#### Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$ЧОД = (ПВД - Пз - Р_о) = (ДВД - Р_о)$ , где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;



Р<sub>о</sub> – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

**Установление периода прогнозирования** – 1 год. Оценщик брал период прогнозирования за 1 год.

**Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования.** Сдача в аренду площадей приносит доход данному объекту.

#### Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2018 г. Офисно-торговая недвижимость, стр.78. Ставка капитализации – 11,5%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., 2017 г. Производственно-складская недвижимость, стр.113. Ставка капитализации – 11,6%

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высокотклассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

**Расчет рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода**

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода магазин

Наименование	Объект оценки
Площадь, м2	232,9
<b>Арендная ставка, руб./м2 в год</b>	<b>7 476</b>
ПВД, руб.	1 741 160
Коэффициент недозагрузки	12,10
Потери от недозагрузки, руб.	210 680
ДВД, руб.	1 530 480
Операционные расходы, руб., всего	311 668
ЧОД, руб.	1 218 812
Ставка капитализации	11,50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>10 598 365</b>

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода пожарное депо

Наименование	Объект оценки
Площадь, м2	780,9
<b>Арендная ставка, руб./м2 в год</b>	<b>5 435</b>
ПВД, руб.	4 244 192
Коэффициент недозагрузки	12,50
Потери от недозагрузки, руб.	530 524
ДВД, руб.	3 713 668
Операционные расходы, руб., всего	657 850
ЧОД, руб.	3 055 818
Ставка капитализации	12,30%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>24 844 049</b>

## 11. Согласование результатов расчетов различными подходами

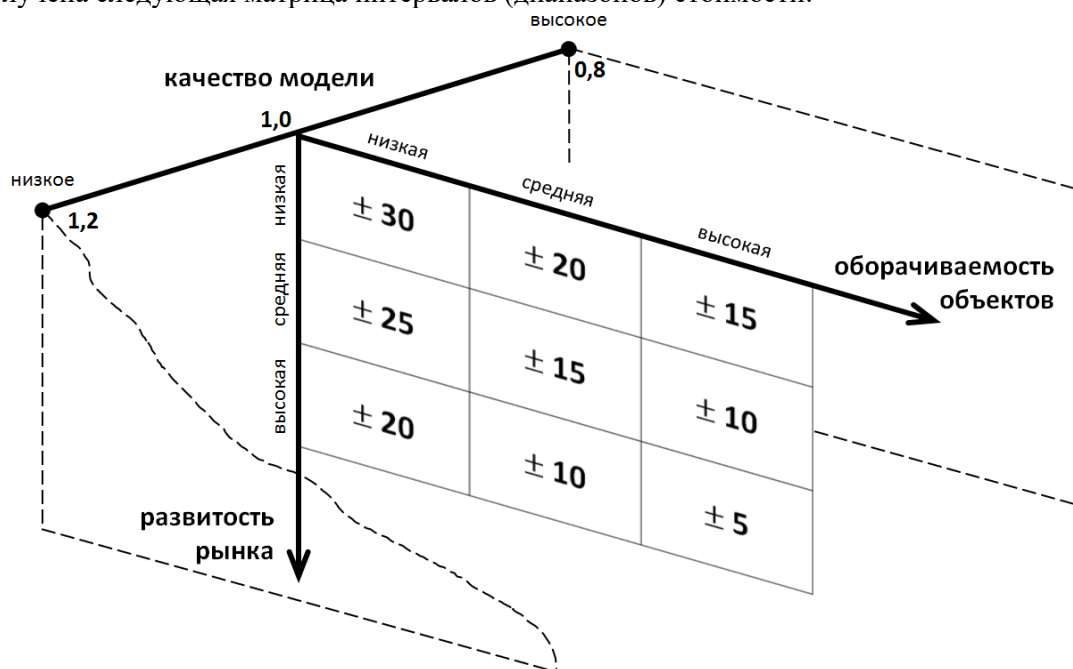
Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>10</sup>

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.<sup>11</sup>

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены сравнительный и доходный подход. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

В соответствии с п. 25 ФСО №1: №В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

На основании статьи «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами», под ред. к.э.н. Ильина М.О., к.э.н. Лебединского В.И. получена следующая матрица интервалов (диапазонов) стоимости:



### Матрица диапазонов стоимостей

Согласно указанной матрицы оценщик относит степень развитости рынка г. Москвы - к низкой, степень оборачиваемости объектов - к низкой. Таким образом, возможный диапазон расхождения подходов составляет 30%. Полученные значения расхождения по методам оценки входят в указанный диапазон.

<sup>10</sup> П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки.

<sup>11</sup> Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

**Объяснение расхождения промежуточных результатов.**

В отчете не отличаются промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами.

**Метод определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки**

Методы выбора весовых коэффициентов:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т.е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются.

**Метод логического анализа** заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров.

*Таблица 17. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.*

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Удельный вес подхода	Полученные значения стоимости, руб. с учетом НДС	Полученные значения стоимости, руб. без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Новохаритоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817	не применяется	-	8 846 241	0,5	10 598 365	0,5	9 722 303	8 101 919
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Новохаритоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816	не применяется	-	21 748 065	0,5	24 844 049	0,5	23 296 057	19 413 381

*Источник: Расчеты Оценщика*

**12. Итоговое заключение о стоимости**

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**, по состоянию на 25.08.2019 г., представлена в таблице ниже:

Таблица 71. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Объект оценки	Полученные значения стоимости, руб. с учетом НДС	Полученные значения стоимости, руб. без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 232,9 кв.м., Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, магазин, кадастровый номер: 50:23:0020455:817	9 722 303	8 101 919
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 780,9 кв.м., Этаж № Подвальный, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо, кадастровый номер: 50:23:0020455:816	23 296 057	19 413 381

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г., №298 от 20.05.2015г., № 299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09.2014 г., соответственно.

Оценщик

*Осташова*

Осташова Т.В.

### **13. Источники информации**

**Данные, предоставленные заказчиком:**

**Информация нормативного характера**

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994 г.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года за № 297, 298, 299
- Международные стандарты оценки МСО. М.

**Научная литература**

- Харрисон Г. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. – 1994.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Санкт-Петербург 1997 г.
- Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» – М., 1995.
- Эккерт Д. «Организация оценки и налогообложения недвижимости». – М., 1997.
- «Оценка недвижимости» - учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.

**Информационно-аналитическая информация**

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости.

Периодические издания:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Сайты Internet:

[www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru), [www.gess.ru](http://www.gess.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), [www.zemly.ru](http://www.zemly.ru), [www.orsn.ru](http://www.orsn.ru), [www.cottage.ru](http://www.cottage.ru) и другие.

**14. Перечень приложений**

Приложение № 1 Документы на объект оценки, полученные от Заказчика

Приложение № 2 Рыночная информация, используемая для расчетов в рамках настоящего отчета

Приложение № 3 Документы, регламентирующие деятельность оценщика

**Приложение № 1 Документы на объект оценки, полученные от Заказчика**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

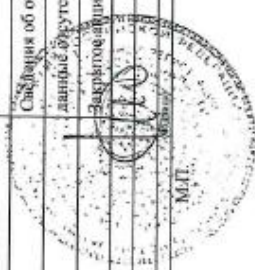
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

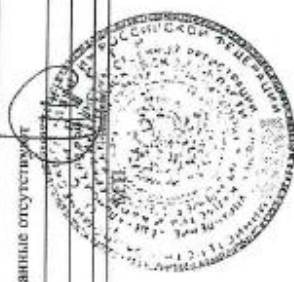
(код области/населенности)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
<b>26.07.2017</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>50-23:0020455:817</b>
Номер кадастрового квартала:	<b>50-23:0020455</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>13.01.2014</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<b>Московская область, Раменский р-н, Новохаритоновский с/о, с. Ново-Харитово, квартира</b>
Площадь, м²:	<b>232,9</b>
Наименование:	<b>Нежилое помещение</b>
Назначение:	<b>Нежилое помещение</b>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<b>Этаж № 1</b>
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<b>6419296,93</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<b>50-23:0020455:403</b>
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заказчик - коммерческое общество "Объединение Гельс"
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	Тимохина Т. В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

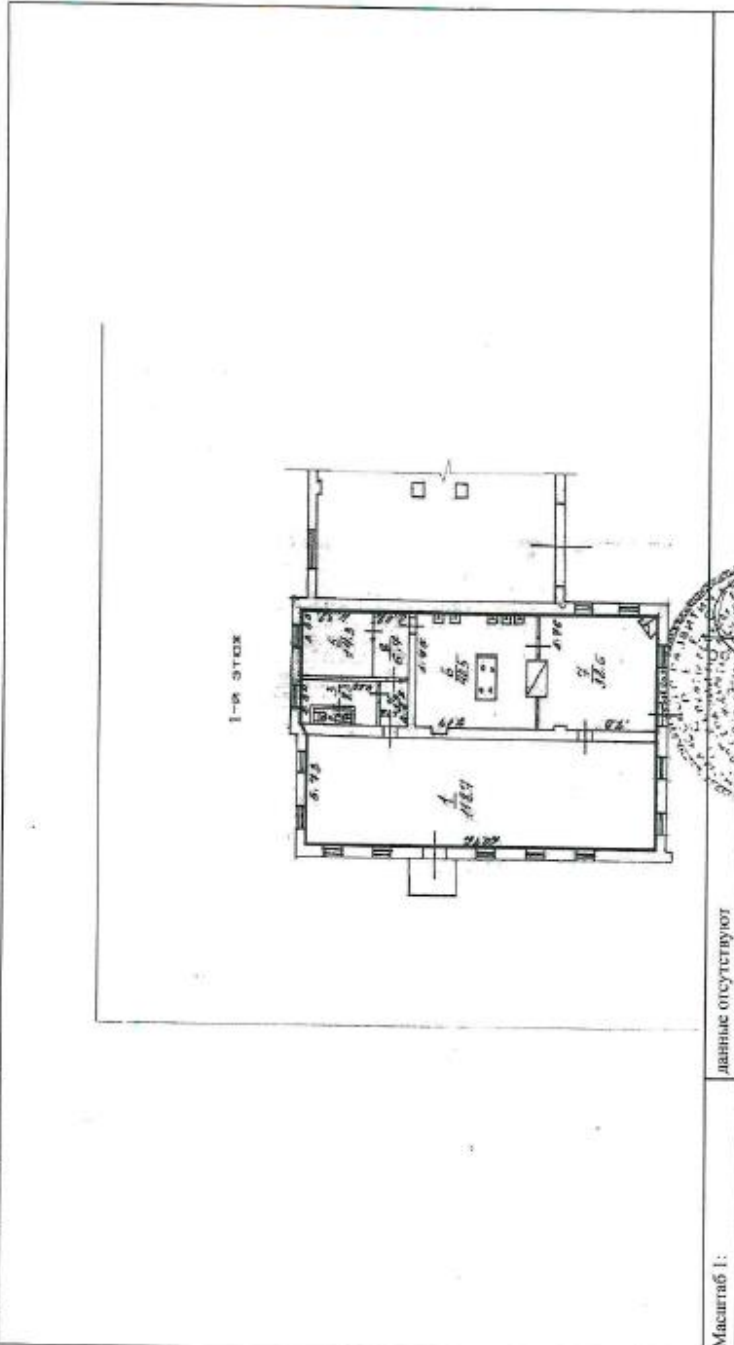
Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
26.07.2017		50:23:0020455:817	
Кадастровый номер:		50:23:0020455:817	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Объединение Гжель", ИНН: 5040005420, ОГРН: 1025005117730		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0020455:817-50(023/2017-1 от 20.07.2017		
3. Документы-основания:	3.1. План приватизации (выкупа государственного имущества) объединения "Гжель", утвержденный Комитетом по управлению имуществом Московской области 05.01.1993г. Решение собственника о разделе нежилого здания на помещения от 12.07.2017		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 5  
План расположенного помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

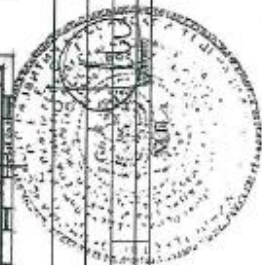
Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
<u>26.07.2017</u>	Всего листов выписки:
Катастровый номер: <u>50:23:0020455-817</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ



ТИМОХИНА Т. В.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации права)

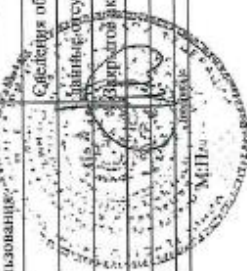
Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

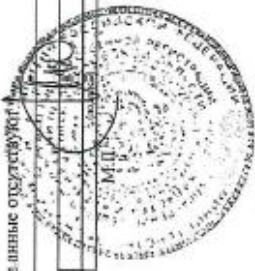
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>26.07.2017</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>50:23:0020455:816</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:23:0020455</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>13.01.2014</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>			
Адрес: <u>Московская область, Раменский р-н, Новозартиковский с/о, с. Ново-Харитоново, пожарное депо</u>			
Площадь, м <sup>2</sup> : <u>780,9</u>			
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>			
Назначение: <u>Нежилое помещение</u>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: <u>Этаж № подвальный этаж, Этаж № 1</u>			
Вид жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>			
Кадастровая стоимость (руб.): <u>35454796.63</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>50:23:0020455:403</u>			
Виды разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: <u>данные отсутствуют</u>			
Статус: запись об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>			
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>			
Получатель выписки: <u>Зайцев Александр Александрович</u>			
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> (подпись, наименование должности)			
Тимохина Т. В. (подпись, фамилия)			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

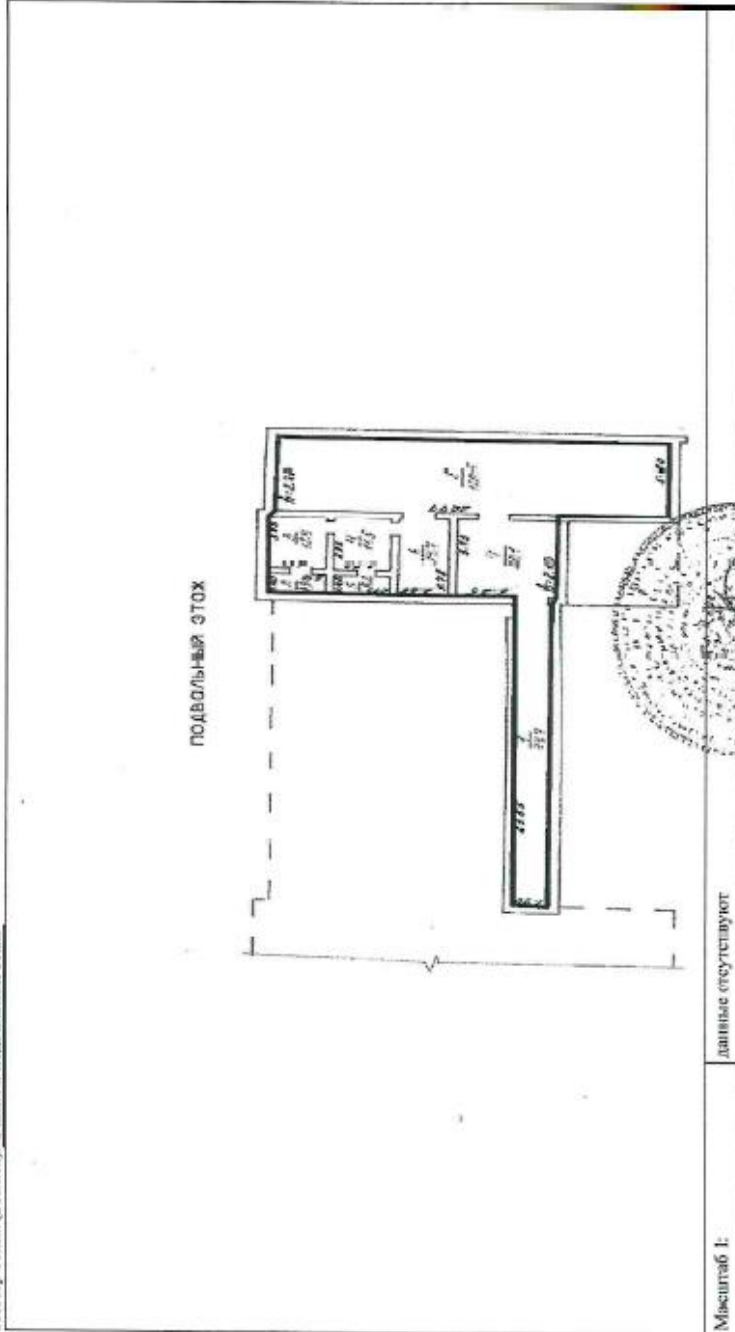
<b>Помещение</b>		(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
26.07.2017			
Кадастровый номер:		57:23:002045 5:816	
1. Правобладатель (правообладатели):	Закртое акционерное общество "Объединение Гжель", ИНН: 5040005420, ОГРН: 1025005117730		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1. Собственность, № 50:23:0020455:816-50/023/2017-1 от 20.07.2017		
3. Документ-основание:	План приватизации (выкупа государственного имущества) объединения "Гжель", утверждённый Комитетом по управлению имуществом Московской области 05.01.1993г. от 05.01.1993г. Решение собственника о передаче нежилого здания на помещения от 12.07.2017		
4. Отсутствуют ли права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		(подпись, фамилия)	
		Тимохина Т. В.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 5  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		
Лист № <u>26.07.2017</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: <u>50:03:0080455:816</u>		

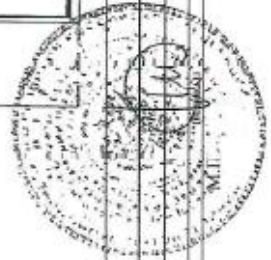
Номер этажа (этажей): Этаж № подвальный этаж.



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьева Т. В.



**Приложение №2. Рыночная информация, используемая для расчетов в рамках настоящего отчета**

Вся информация по аналогам уточнялась у представителей собственников входе телефонных интервьюирований.


ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187807433/

Московская область, Раменское, р-н Залинейный, Высоковольтная ул., 22 [На карте](#)

▲ Выхино - 38 мин. на транспорте
▲ Котельники - 40 мин. на транспорте

■ Быковское шоссе, 32 км от МКАД
■ Новорязанское шоссе, 32 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



9 фото

**80,6 м²**  
 Площадь

**-1 из 17**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

**A+**  
 Класс

**Назначение:** торговая площадь, бар, парикмахерская, ателье одежды, бытовые услуги  
 Нежилое помещение 80 кв.м. назначение свободное, под чистовую отделку, в цокольном этаже с отдельным входом-выходом во двор, в 17-этажном жилом доме по ул.Высоковольтная 22, две комнаты, санузел, высокие потолки - 3.8 м. Можно использовать под офис, салон, мастерскую, магазин и т.д. Жилой комплекс состоит из 4-х 17-ти этажных зданий, полностью заселен, большая проходимость, рядом ж/д пл.Фабричная, 4 мин. пешком. Один собственник, свободная продажа.

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-1697547245

**3 600 000 Р** ↓

44 666 Р за м²

✓ РКО  
**Аллегро**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Еще 36 объектов

**+7 903 597-07-13**

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Жилой квартал «Томилкино»  
 Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м. от ГК «Саналет». От 100 тыс. руб./м²  
 +7 (495) 255-46-77

Застройщик: ООО «Саналет-Томилкино». Проектная декларация на сайте [tomilkinosale.ru](#).

**92 613 925 Р**    **Магазин, 3003.9 м²**

В ипотеку за 798 449 РУБ/мес.    Московская область, Раменское, Дачное шоссе, д. 40, Раменское, Московская область.

[Выборы ипотечной программы](#)    Раменское 4.1 км

[В избранное](#)  
[Получить похожие объявления](#)

Продается двухэтажное здание автоцентра, общей площадью 3003,9. Автоцентр в хорошем состоянии. Объект подходит не только для размещения системы инженерных коммуникаций. Земельный участок: 10000 кв метров в собственности.

**Расположение и инфраструктура:**  
 Здание автоцентра расположено на первой линии магистральной дороги, имеет удобные подъездные пути. На территории организована удобная автомобильная парковка. Здание расположено в непосредственной близости к крупным транспортным развязкам (Дачное шоссе - Северное шоссе, Дачное шоссе - Егоровское шоссе).

**Калибровка:**  
 Идеальный вариант для размещения собственного автоцентра, ТЦ, спортклуба, а также для сдачи в аренду.

**Предложения срочное!**

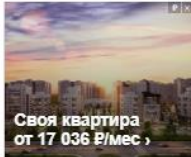
**График скинконов:**  
 до 28.07.2019 - 102 085 804 руб.  
 до 07.08.2019 - 98 928 511 руб.  
 до 17.08.2019 - 95 771 218 руб.  
 до 27.08.2019 - 92 613 925 руб.

Позвоните прямо сейчас! Расскажите обо всех нюансах продажи!!!

[Создать заметку](#)    [Распечатать](#)    [Получить похожие](#)    [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для скачивания](#)

**Своя квартира от 17 036 Р/мес**



**Возьми Тизин!**



СТИМАЛЬ С ИОНАМИ СЕРЕБРА

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость    Номер в каталоге: 1697547245  
 Ключевые слова:  
 Площадь: 3003.9 м²  
 Цена: 92 613 925 Р  
 Цена за м²: 30 831 Р  
 Тип объекта: Магазин  
 Дата публикации объявления: 09/02/19  
 Дата обновления объявления: 23/08/2019

**Расположение**

Московская область, Раменское, Дачное шоссе, д. 40, Раменское, Московская область  
 Раменское 4.1 км    Тпн 47 км (г. Раменское) 4.3 км

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-26442055

9 900 000 Р

Магазин, 217.3 м²

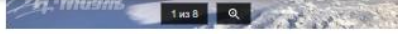
В ипотеку за 85 351 РУБ.вмес.

Полуцино д. Шоссейная ул. Раменское, Московская область

★ В избранное

📄 Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем +74967850055

Магазин, 217.3 м²

Апр. 429288 Прозрачно здание под магазином в Полуцино - деревне в Раменском районе с отличной инфраструктурой. Материал-Блок, Паркерия-дерево. Крыша -металлочерепица.  
 Коммуникации:  
 Электроснабжение 15 кВт;  
 Канализация отстой;  
 Водопровод - скважина;  
 Отопление - газотрассой;  
 Мгнотранспортная парковка участка;  
 Крупнопанельный подъезд.  
 Магазин удачно расположен на пересечении дорог, имеет собственную большую парковку. Первый этаж используется в качестве продуктового магазина, есть мебель и холодильники, стоимость аренды в цену. На первом этаже есть подсобное помещение. Второй этаж - фактически большое помещение свободной планировки с отдельной, которое может использоваться под магазин другого профиля (аптека, магазин и т.д.) или под жилье. На третьем этаже расположен уютный кабинет. Все коммуникации в доме. Прозрачно - корпоративное здание. Очень удачно предложение может быть для тех, кто заинтересован в бизнесе с возможностью проживания рядом. Участок правильной формы. 5 соток в собственности! Есть парковка.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 📄 Получить похожие 🔍 Показать все

📄 Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
 Номер в каталоге: 264420555  
 Ключевые слова:  
 Площадь: 217.3 м²  
 Цена: 9 900 000 Р  
 Цена за м²: 45 559 Р  
 Тип объекта: Магазин  
 Дата публикации объявления: 1/2/2019  
 Дата обновления объявления: 24/8/2019

**Расположение**



domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-1428832718

15 000 Р

Магазин, 20 м²

Без комиссии

Без залога

1 Раменское, ул.Космонавтов, д.1, Раменское, Московская область

📄 Фабричная 1.4 км

★ В избранное

📄 Получить похожие объявления



Связаться с владельцем +79175418018

Магазин, 20 м²

Сдача торгова-офисное помещение с рекламной 20 м²(4х15000руб) 35 м² (25000руб) 35 м² (25000руб) цокольный этаж м.п. Давид. В торговле официальной рядком находится Паркмастерово: магазины: сувениры, различные духи, очки, ювелирные изделия, газетно-журналы, буфеты. Офисы: агентство недвижимости, окна, сантехника, косметика, фабрика, и т.д. Две владения, интернет, городской телефон, оу. Собственники.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 📄 Получить похожие 🔍 Показать все

📄 Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
 Комиссия: нет  
 Залог: нет  
 Ключевые слова:  
 Площадь: 20 м²  
 Цена: 15 000 Р  
 Цена за м²: 750 Р  
 Тип объекта: Магазин  
 Дата публикации объявления: 5/3/2015  
 Дата обновления объявления: 27/8/2019  
 Номер в каталоге: 1428832718

**Расположение**









domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-196538615

**384 000 Р** +  
 Без комиссии  
 Залог: 384 000 Р

**Магазин, 480 м²**  
 Ул. Народная д.21, Раменское, Московская область  
 Фабричная 1.3 км

★ В избранное  
 ↑ Получить похожие объявления










Связаться с владельцем +79265670097

**Магазин, 480 м²**

Сдается в аренду торговое помещение 280 кв. м на 2 этаже в Торговом Центре "Радуга" в м-ре Холдово 1-й линии, на первом этаже магазин "Эпигорик". За 1 кв.м - 805 рублей в месяц. Помещение ждет новых арендаторов. Авансовый платёж за последний месяц. Промотор в любое удобное время. Торг ВОЗМОЖЕН.

📌 Создать заметку
📄 Распечатать
🔔 Получить похожие
🗉 Показать


Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость Комиссия: нет Залог: 384 000 Р Ключи здания: Площадь: 480 м² Цена: 384 000 Р Цена за м²: 800 Р Тип объекта: Магазин	Дата публикации объявления: 5/12/2017 Дата обновления объявления: 23/8/2019 Номер в каталоге: 196538615
---	---


**Расположение**






Ул. Народная д.21, Раменское, Московская область

📍 Фабричная 1.3 км
📍 Раменское 2.6 км

📏 Пл. 47 км (т. Раменское) 3.5 км

● Это предложение
● Похожие предложения



rent.bpron.ru

**Аренда офисов в Румянцеве**

Выгодные условия на аренду только в этом районе. Выберите!

Выбрать офис

LISE CHARMEL

**Sale**

до 50%

РАСПРОДАЖА

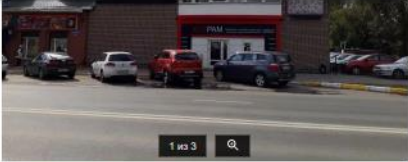
Узнать подробности




domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ramenskoe-201586069

**60 000 Р** +  
 Без комиссии  
 Залог: 60 000 Р

**Магазин, 100 м²**  
 Раменское, Московская область, улица Мясникова, 68,  
 Раменское, Московская область  
 Пл. 47 км (т. Раменское) 518 м

★ В избранное  
 ↑ Получить похожие объявления








Связаться с владельцем Показать номер

**Магазин, 100 м²**

Сдать в аренду торговое помещение: на втором этаже (100 кв.м) торгового комплекса «ХЗС Рам». Помещение расположено на первой линии центральной улицы города. Выход для посетителей, второй выход на отстоянную территорию для прогулки/улицы. Парковка перед входом. Коммунальные сети (водоснабжение, канализация, тепло-обогрев, электроснабжение) торговле. Возможность размещения вывески на фасаде здания.

📌 Создать заметку
📄 Распечатать
🔔 Получить похожие
🗉 Показать







Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость Комиссия: нет Залог: 60 000 Р Ключи здания: Площадь: 100 м² Цена: 60 000 Р Цена за м²: 600 Р Тип объекта: Магазин	Дата публикации объявления: 16/1/2018 Дата обновления объявления: 23/8/2019 Номер в каталоге: 201586069
---	---



**Расположение**

Раменское, Московская область, улица Мясникова, 68, Раменское, Московская область

royal.becon

**Роял Бекон**

72



Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика



11

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011314-1 « 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Осташовой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » апреля 20 21 г.



006823 - KA1

Форма № 28  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 31 октября 1998 г. № 1274

**СПРАВКА О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА № 299**

В архиве отдела ЗАГС по Ленинскому району города Ульяновска Агентства ЗАГС Ульяновской области по Управлению ЗАГС Мэрии г.Ульяновска Ульяновской области  
наименование органа ЗАГС

имеется запись акта о заключении брака

Осташова Виталия Игоревича  
фамилия, имя, отчество

и Михеевой Татьяны Владимировны  
фамилия, имя, отчество

№ 197 от "12" марта 2011 г.

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Осташов

жене Осташова

Вышеуказанный брак расторгнут.

Дата выдачи "24" февраля 2018 г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

  
подпись

Л. А. Максимова



КОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Осташова  
Татьяна Владимировна**

Паспорт выдан: отделом УФМС России по Ульяновской обл. в Заволжском районе гор. Ульяновска

Зарегистрирована: Ульяновская область, г. Ульяновск,  
ул. 40-летия Победы, д. 26, кв. 72  
**Председатель Президиума**  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 662  
Дата выдачи: 15 ноября 2013 г.



КОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835  
 info@absolutins.ru КПП 772501001  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-003886/19**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003886/19 от 17.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Осташова Татьяна Владимировна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Ульяновск, ул. 40 Лет Победы д.26, кв.72</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» июля 2019 г. по «11» июля 2020 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.  
  
 М.П. (Поталова Е.Ю.)  
  
 «17» июня 2019г.

Страхователь:  
**Осташова Татьяна Владимировна**  
  
 (Осташова Т.В.)  
 «17» июня 2019г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7729178835  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru ОГРН 1155009002389  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-002960/18**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002960/18 от 19.12.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОК Адонис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	142001, Московская область, город Домодедово, микрорайон Северный, улица Северная, дом 6, офис 375
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «25» декабря 2018 г. по «24» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.  
 (подпись) М.П.  
«19» декабря 2018г. (Кривошеев В.А.)

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«ОК Адонис»  
Генеральный директор на основании Устава  
 (подпись) М.П.  
«19» декабря 2018г. (Глонь Е.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407